

Workshop

vom 09.06.21



Veranstaltet von:



STADT **Angermünde** 

In Kooperation mit:



Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere

Im Zuge des Förderprogramms "Heimat 2.0" beschäftigen sich die Stadt Angermünde und das Netzwerk Zukunftsorte in einem Kooperationsvorhaben damit, wie Leerstände zu Orten der sozialen Innovation werden können. Ziel ist es, Inspiration und Vorbilder für eine neue Art der kommunalen Leerstandsentwicklung zu schaffen, um möglichst viele Zukunfts-

orte im ländlichen Raum zu initiieren, die vor Ort Impulse für eine zukunftsfähige Gemeinschaft setzen können. Konzeptverfahren und verwandte städtebauliche Verfahren sind ein Baustein für die langfristige Sicherung dieser Ziele. Die bundesweiten Erfahrungen aus den letzten Jahren werden im Folgenden in Auszügen vorgestellt.



Kurz & knapp: Handlungsempfehlungen für kleine und mittlere Städte

- O1 Fixe und transparente Rahmenbedingungen**
Eine gute Strukturierung, klare Rahmenbedingungen sowohl rechtlich als auch gestalterisch und eine transparente Kommunikation sind Erfolgsfaktoren eines gelungenen Verfahrens.
- O2 Quartiersbezug ist wichtig.**
Unter Betrachtung des Gesamtquartiers sollten für jedes Baufeld Schwerpunkte gesetzt werden. So können die vielen städtischen Anforderungen auf unterschiedliche Gruppen und Akteure im Quartier verteilt werden. Quartiersbezogene Schwerpunkte müssen in der Ausschreibung Berücksichtigung finden. Eine Art Baukastensystem oder Kriterien-Set ermöglichen es, eine einfache Anpassung vorzunehmen.
- O3 Kleine Vergabeabschnitte**
Die gestaffelte Vergabe kleinerer Bauabschnitte führt zu mehr Auswahl (höhere Konkurrenz) und verhindert, „schlechtere“ Projekte nehmen zu müssen. Außerdem ergibt sich ein Lernprozess. Die Kommune kann somit bei folgenden Abschnitten an bestimmten Punkten nachsteuern.
- O4 Gemeinsam Qualität erarbeiten.**
Gestaltungsgremien können die Qualität eines Projekts sichern, ohne die Gruppen mit zu hohen Vorleistungen zu belasten.
- O5 Niederschwelliges Bewerbungsverfahren**
Verfahren mit niedrigen Anforderungen an die Bewerbenden und mit anschließender Qualitätssicherung wirken weniger abschreckend für „unerfahrene“ Akteure. Sie führen zu einer größeren Auswahl an Bewerbungen. Hierzu zählen auch geringe Anforderungen an die Architektur und eine kostenlose Grundstücksoption.
- O6 Offen für alle**
Verfahren, die allen Rechtsformen und Zielgruppen gleichermaßen offen stehen, führen zu Vielfalt und einem „Wettbewerb der Ideen“ unter den verschiedenen Akteursgruppen. Auf diese Weise gelingt es, dass auch „konservativere“ Bewerbende mehr Angebote machen.
- O7 Grundstücksvergabe zum Festpreis**
Der Festpreis sorgt für Verlässlichkeit auf Seiten der Bewerbenden wie den Ausschreibenden.

- 08 **Besondere Zielgruppen als Pioniere**
Bei einer fehlenden „Szene“ für gemeinschaftliches Wohnen, insbesondere für Wohnformen im Gemeinschaftseigentum, lohnt sich die gezielte Ansprache besonderer Zielgruppen, wie z.B. älterer Menschen, bei denen der Mehrwert gut vermittelbar ist.

- 09 **Expert*innen in der eigenen Stadt**
Immer größere Anforderungen an die Projekte bedürfen zunehmend professioneller Betreuung und Begleitung. Eine Investition zur Stärkung lokaler Kompetenzen ist dann sinnvoll, wenn es nicht genügend Expert*innen mit ausreichender Qualifikation in der Stadt gibt

- 10 **Fortbildungen anbieten**
Fehlendes Fachwissen bei Architekt*innen und Projektbegleitenden kann durch eigens organisierte Fortbildungen ergänzt werden.

- 11 **Politische Legitimation des Verfahrens**
Innerhalb der Verwaltung sowie an die Vertreter*innen der Stadtpolitik gerichtet ist eine umfassende und kontinuierliche Information und Berichterstattung wichtig, um den Mehrwert des Verfahrens zu vermitteln. Das Entscheidungsgremium ist auch mit Ratsmitgliedern besetzt und damit direkt politisch legitimiert.

- 12 **Kontinuierliche Begleitung und Kommunikation**
Sowohl intern mit Verwaltung und Politik als auch extern mit der Bürger*innenschaft ist eine umfassende Beteiligungs- und Informationskultur wichtig, um den Mehrwert des Verfahrens zu vermitteln und interessierte Bürger*innen zu aktivieren sowie Synergieeffekte aus bereits umgesetzten Projekten für Folgeentwicklungen zu nutzen. Politik und Verwaltung müssen bürgerschaftliches Engagement honorieren und die Teilhabe und Mitgestaltung des Quartiers durch künftige Bewohner ernst nehmen.

- 13 **Das Thema „köcheln“ lassen**
Um interessierte Personen beisammen zu halten und bei einer Ausschreibung eine erste Ansprechstelle zu haben, hat sich bewährt, einen bereits ortsansässigen Verein zu nutzen, der sich unabhängig vom einzelnen Projekt mit dem Thema „gemeinschaftliches Wohnen“ beschäftigt.



Kurz & knapp: Was trägt zu einer guten und transparenten Bewerbungsphase bei?

- 1 **Freiheit führt zu Kreativität.**
Ein Freitext(teil) in der Bewerbung hilft dabei, die Kreativität und den Neugierigkeitsgehalt von Projekten einschätzen zu können.
- 2 **Am Ende hilft das Los.**
Sofern nach sorgfältiger Abwägung kein eindeutiger Sieger feststellbar ist: besser lösen, als sich durch eine Auswahlentscheidung anfechtbar machen.
- 3 **Dreidimensionale Bewertung**
Durch Bewertungskriterien sollten generell die verschiedenen Dimensionen eines Wohnprojekts bewertet werden, die soziale Dimension, die bau-räumliche Dimension und die rechtliche/finanzielle Dimension.
- 4 **Plausibilitätsprüfung**
Eine „Prüfung auf Plausibilität“ durchzuführen oder die „Plausibilität des Gesamtkonzepts“ als eigenständiges Kriterium einzuführen, empfiehlt sich, um sich widersprechende Punkte aufzudecken.
- 5 **Über Geld nachdenken ist wichtig.**
Ein Finanzierungsnachweis bei der Bewerbung trägt dazu bei, dass die Gruppen sich im Vorfeld der Bewerbung mit der Finanzierung und Finanzierbarkeit auseinandersetzen. Er stellt keine abschließende Sicherheit für die Stadt dar, da Banken diese – für sie unverbindlichen Nachweise – auch für sehr vage Konzeptdaten ausstellen.
- 6 **Kooperationspartner*innen als Bewertungskriterium**
In der Bewerbung benannte Kooperationspartner*innen oder Tandembewerbungen mit einer anerkannten Projektentwicklung versprechen Realisierbarkeit und Qualität.
- 7 **Persönliche Präsentation**
Eine persönliche Präsentation der Gruppe vor der Jury kann die „Echtheit“ der Bewerbung betonen, einen Lerneffekte bei den Gruppen schaffen oder bei den Vertreter*innen des Gremiums erkenntnissteigernd wirken.
- 8 **Das letzte Mittel**
Die Androhung von Vertragsstrafen führt zu Rechtssicherheit und sauber umgesetzten Konzepten.
- 9 **Blick über den Tellerrand**
Nicht alles muss neu erfunden werden. Es gibt bereits gute Beispiele gelungener Verfahren, an denen man sich orientieren kann.

Sie haben Anregungen oder Fragen? **Melden Sie sich gerne!**

Chris Szallies
Stadt Angermünde
Planen & Bauen, SB Stadtplanung
c.szallies@angermuende.de

Kathrin Bade
Netzwerk Zukunftsorte
kathrin@zukunftsorte.land

Durchführung des Workshops /
Für inhaltliche Anschlussfragen zum Thema Konzeptvergabe
wenden Sie sich bitte an:

Mona Gennies
Stadt Aachen
Netzwerk Immovieliien
mona.gennies@gmx.de

Caroline Rosenthal
Genossenschaftsforum e.V.
Netzwerk Immovieliien
caro.rosenthal@gmail.com



Diese Inhalte stammen vom FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. der Bundesvereinigung und sind aus dem Ersten (2017) sowie Dritten (2019) bundesweiten Erfahrungsaustausch zum Konzeptverfahren in Leipzig und Hannover zusammengestellt. Mehr unter:

<https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren>



Der Workshop findet im Rahmen des Förderprojekts „Heimat 2.0“ des Bundesinnenministerium (BMI), gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) + Fraunhofer IESE statt. Kooperationspartner des Projekts sind das Netzwerk Zukunftsorte und die Stadt Angermünde. Ziel des Projekts ist eine Wissensplattform für den Aufbau gemeinwohlorientierter Wohn- und Arbeitsprojekte aufzubauen sowie Instrumente wie die Konzeptvergabe kennen zu lernen und Nutzungsmöglichkeiten für bestehende Brachflächen und Leerstände in Angermünde zu entwickeln. Weitere Informationen finden Sie auf:

<https://zukunftsorte.land/wissensplattform>